

Doç. Dr. Nagehan KIRKBEŞOĞLU

**KANUNDAN VE SÖZLEŞMEDEN
DOĞAN ÖNALIM HAKKI**

İÇİNDEKİLER

2. BASKIYA ÖNSÖZ.....	VII
ÖNSÖZ	IX
KISALTMALAR.....	XIX
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM KAVRAM VE ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASININ ŞARTLARI

I. Kavram ve Tanım	3
A. Mukayeseli Hukukta Önalım Hakkı.....	7
1. Fransız Hukukunda.....	7
2. Alman Hukukunda.....	8
3. İsviçre Hukukunda.....	10
B. Önalım Hakkının Türleri.....	14
1. Yasal Önalım Hakkının Özellikleri ve Hukuki Niteliği.....	14
a. Aynı Hak Teorisi.....	17
b. Öneri (İcap) Teorisi.....	19
c. Yenilik Doğuran Hak Teorisi	20
2. Kanundan Doğan Önalım Hakları	23
a. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Paylı Taşınmaz Mülkiyetinden Doğan Yasal Önalım Hakkı (TMK.m. 732- 734)	23
b. Diğer Kanunlarda Düzenlenen Önalım Hakları	23
3. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Özellikleri	28

a. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Türleri.....	31
aa. Adi Önalım	31
bb. Nitelikli Önalım.....	31
b. Önalım Sözleşmesi.....	31
c. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Kullanılması	33
d. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Şerhi.....	35
4. Vasiyetname Yoluyla Tanınan Önalım Hakkı	38
C. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Konusu ve Kapsamı.....	39
D. Yasal Önalım Hakkının Konusu ve Kapsamı	40
1. Taşınmazlar Bakımından	40
a. Arazi	41
b. Bağımsız ve Sürekli Haklar	42
c. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler	43
2. Taşınır Bakımından	43
II. Önalım Hakkının Benzer Haklarla Karşılaştırılması.....	44
A. Alım Hakkı	44
B. Geri Alım Hakkı	45
C. Satış Vaadi (Ön Akit)	46
D. Opsiyon Hakkı.....	47
III. Önalım Hakkının Kullanılmasının Şartları	49
A. Önalım Olayının Gerçekleşmesi.....	49
1. Genel Olarak	49
2. Önsözleşme ve Özellikle Satış Vaadi	58
3. Üçüncü Kişiye Tanınan Alım (İştira) Hakkı.....	62
4. Şarta Bağlı İşlemler	64
5. Sözleşmede Sonradan Yapılan Değişikliklerin Önalım Hakkına Etkisi.....	66
6. Üçüncü Kişiye Yapılan Karma Bağış	68
B. Satış veya Ekonomik Olarak Satışa Eşdeğer bir İşlemin Gerçekleşmesi	71
1. Genel Olarak	71

2. Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlemlerde Kanuni Önalım Hakkının Kullanılması Sorunu.....	75
a. Sonuç Odaklı Yaklaşım (Finale Betrachtungsweise)	82
b. Ekonomik Yaklaşım (Wirtschaftliche Betrachtungsweise).....	83
c. Kişiliğin Ön Planda Tutulduğu Sözleşmelerin Esas Alınması	85
d. Tamamlayıcı Yorum Metodu	86
e. Dürüstlük Kuralı.....	88
3. Önalım Olgusu: Taşınmazın Üçüncü Kişiyeye Satışı veya Ekonomik Olarak Satışa Denk Hukuki İşlemler.....	89
a. Üçüncü Kişi ile Yapılan Trampa Sözleşmesi Neticesinde Malın Mülkiyetinin Trampa Sözleşmesinin Diğer Tarafı Üçüncü Kişiyeye Nakli	90
b. Üçüncü Kişi ile Yapılan Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Neticesinde Malın Mülkiyetinin Bakım Borçlusu Üçüncü Kişiyeye Nakli.....	97
c. Üçüncü Kişi ile Yapılan Ömür Boyu Gelir Sözleşmesi Neticesinde Malın Mülkiyetinin Ömür Boyu Gelir Sözleşmesi Borçlusu Üçüncü Kişiyeye Nakli.....	99
d. Şirketler Hukuku Kapsamında Yürütülecek Faaliyetlerin Önalım Olgusu Bağlamında Değerlendirilmesi.....	102
aa. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi	108
bb. Şirket Hisselerinin Satımı	109
e. İfa İkameleri: İfa Yerini Tutan Eda ve İfaya Yönelik Eda .	111
f. Önalım Hakkı ile Yüklü Taşınmaz Malikinin Taşınmazın Mülkiyetini Üçüncü Kişiyeye Geçirme Borcu veya Taşınmazın Sağladığı Ekonomik Yarar ve Yetkilerin Üçüncü Kişiyeye Devri.....	113
aa. Taşınmaz Mülkiyetinin Şekli Anlamda Üçüncü Kişiyeye Devredilmesi ve Tapu Kütüğüne Tescil Edilmesi Yükümlülüğü	113

bb. Taşınmazın Sağladığı Ekonomik ve Fiili Tasarruf Yetkisinin Üçüncü Kişiye Devri Yükümlülüğü.....	114
aaa. İrtifak Hakkı.....	114
bbb. Üst Hakkı	115
ccc. İntifa Hakkı.....	118
ddd. Oturma Hakkı.....	119
eee. İnşaat Yapmama İrtifakı.....	120
fff. Taşkın İnşaat.....	120
g. Payın Gerçekte Satış Olduğu Halde Görünürde Başka Bir İşlemin Yapılması	123
C. Önalım Olayını Gerçekleştiren Satım Sözleşmesinin Özellikleri	126
1. Tam ve Gerçek Bir Satım Sözleşmesi Bulunmalıdır	126
2. Geçerli Bir Satım Sözleşmesi Olmalıdır	129
a. Kesin Hükümsüzlük Hali.....	131
aa. Adi (Mutlak) Muvazaa Halinde	132
bb. Mevsuf (Nispi) Muvazaa Halinde.....	135
aaa. Sözleşmenin Konusunda veya Şartlarında (Kısmi) Muvazaa	137
bbb. Önalım Hakkının Kullanılmasında Bedelde Muvazaa İddiası	138
cc. Üçüncü Kişi ile Yapılan Sözleşmelerde Şekle Aykırlığın Önalım Olgusuna Etkisi	146
b. İptal Edilebilirlik Hali.....	147
c. Aşırı Yararlanma (Gabin) Bulunması.....	150
d. Satış Sözleşmesinde Eksiklik Bulunması.....	151

İKİNCİ BÖLÜM

ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASI

I. Yasal Önalım Hakkının Dava Yoluyla Kullanılması.....	153
A. Genel Olarak.....	153
B. Önalım Olayının Bildiriminin Yapılması.....	155

1. Önalım Olayını Kim/Kimlerin Bildireceği Meselesi	155
2. Bildirimin Şekli	157
3. Önalım Olayının Bildirileceği Süre	162
a. Genel Olarak	162
b. Üç Aylık Süre.....	164
c. İki Yıllık Süre	165
4. Önalım Olayının Bildirilmemesinin Sonucu.....	168
C. Önalım Davasında Taraflar.....	170
1. Davacı	170
2. Davalı	173
D. Önalım Davasında Görevli Mahkeme	176
E. Önalım Davasında Yetkili Mahkeme.....	177
F. Önalım Davası Açıldıktan Sonra Dava Konusunun Devredilmesi	178
1. Önalım Hakkı Sahibinin Davasını Dava Konusunu Devralana Yöneltilmesi.....	180
2. Önalım Hakkı Sahibinin Davasını Dava Konusunu Devreden Davalıya Karşı Tazminat Davasına Dönüştürmesi	180
G. Önalım Hakkının Kullanılmasında Süreler.....	181
H. Önalım Bedelinin ve Tapu Giderlerinin Depo Edilmesi.....	182
II. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı	187
A. Önalım Sözleşmesinin Şekli.....	187
B. Sözleşmesel Önalım Hakkının Kullanılması	189
a. Tapuya Şerh Verilmemişse	192
b. Tapuya Şerh Verilmişse	192
III. Önalım Hakkının Kullanılmasının Mümkün Olmadığı Durumlar....	193
A. Paydaşlar Arasındaki Satımlar.....	193
B. Cebri Artırmayla Satımlar	195
C. Bağışlama	196
D. Bir Şirkete Sermaye Olarak Konulması.....	197
E. Miras Yoluyla İntikal ve Ölümüne Bağlı Tasarruflar	198

F. Önalım Konusunun Trampa Yapılması	199
G. Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Fiili Taksim Engeli	200
1. Fiili Taksim Kavramı.....	200
2. Fiili Taksim Şartları	202
3. Fiili Taksim Yasal Önalım Hakkına Etkisi.....	207
H. Önalım Konusunun Kamulaştırılması.....	213
I. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Yapılmış Olması	214
J. Taşınmaz Satım Vaadi Sözleşmesi Yapılmış Olması.....	214

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASININ SONUÇLARI

I. Önalım Hakkının Kullanılması ile Oluşan Yeni Hukuki Durum.....	217
II. Önalım Hakkının Kullanılmasıyla Kurulan Satım İlişkisinden Doğan Borçlar	222
A. Önalım Konusu Taşınmaz Payının Önalım Hakkı Sahibine Geçtiği An.....	223
B. Önalım Hakkı Sahibinin Borçları	223
C. Önalım Yükümlüsünün Borçları	226
III. Önalım Hakkının Sona Ermesi	226
A. Önalım Hakkından veya Hakkın Kullanılmasından Feragat.....	227
1. 1 - Önalım Hakkından Feragat	227
2. Önalım Hakkının Kullanılmasından Feragat.....	233
a. İsviçre Federal Mahkemesine Göre	235
b. Türk Yargıtay'ına Göre	237
B. Hak Düşürücü Sürenin Geçmesi	239
C. Önalım Hakkı Konusu Taşınmaz Mülkiyetinin Kaybı	239
D. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	241
E. Paylı Taşınmazın Kat Mülkiyetine Çevrilmesi	242
F. Paylı Mülkiyetin Elbirliği Mülkiyetine Çevrilmesi.....	243

G. Paylı Eşyanın Cebri İcra Yolu ile Satılması.....	243
H. Paylı Eşya Üzerindeki Mülkiyet Hakkının Terki.....	244
I. Paylı Taşınmazın Kamulaştırılması.....	245
J. Paylı Eşyanın Yok Olması	245
K. Diğer Sebepler	246
SONUÇ	249
KAYNAKÇA.....	255

